

Rapport Kempisch Bedrijvenpark

Grote kavels, kleine zorgen



Rekenkamercommissie Bergeijk

A.E.T. (Ton) Kuiper - voorzitter

S.C.A. (Stef) Luijten - raadslid

B.A.A. (Bart) Verhagen - raadslid

Datum

8 juli 2016 (concept)

16 september 2016 (definitief)

Colofon

De Rekenkamercommissie Bergeijk heeft een onafhankelijke positie binnen de gemeente. Ons doel is de gemeenteraad een extra handvat te bieden bij zijn controlerende, kaderstellende en beleidsinhoudelijke taak door middel van het doen van onderzoek. Daarbij willen we antwoord krijgen op vragen zoals:

- Zijn de doelen van het gemeentelijk beleid bereikt?
- Zijn de voorbereiding en de uitvoering van het beleid efficiënt verlopen?
- Welke aanbevelingen zijn nodig om de doeltreffendheid te vergroten?
- Is er sprake van rechtmatig handelen?

Een onderzoek naar de GR Kempisch Bedrijvenpark was één van de suggesties, die door de Commissie ABZ in november 2014 is gedaan.

De rekenkamercommissie spreekt hierbij zijn erkentelijkheid uit voor de vlotte verstrekking van documenten door bedrijvencontactfunctionaris mevr. Hilde van de Ven en het zorgvuldig doornemen van de conceptversie van dit rapport. Verder willen we alle geïnterviewden bedanken, die aan dit onderzoek meegewerkt hebben door ruim tijd vrij te maken en door hun zeer behulpzame wijze van informatieverschaffing.

Ton Kuiper, Stef Luijten en Bart Verhagen.

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	3
2. GR KBP in grote lijnen	4
3. Stand van zaken: financieel	5
4. Stand van zaken: kavelverkoop	9
5. Wat vinden de ondernemers er van?	11
6. Rol en positie van B&W en Raad	13
7. Conclusies	14
8. Aanbevelingen	16
9. Bestuurlijke reactie	17
 Bijlagen	
1. Geraadpleegde documenten	19
2. Gehouden interviews en gesprekken	20
3. Kaart	21

1. Inleiding

Het Kempisch Bedrijvenpark is als onderwerp van een RKC-onderzoek naar voren gekomen uit de peiling van de raadsfracties eind 2014. Gezien het specifieke onderwerp en de reikwijdte van de vraagstelling valt dit onderzoek qua omvang, tijdsbesteding en ambtelijk ondersteuning wat beknopter uit dan voorgaande studies. Het rapport daarmee ook.

Naast een evaluatie van de exploitatie en de mogelijke risico's daarbij, is ook gekeken naar zaken zoals de (verwachte) effecten voor Bergeijk en de gebleken aantrekkingskracht op Bergeijkse bedrijven. Het betreft hier een gemeenschappelijke regeling (GR) met buurgemeenten, waarin de gemeenteraad een andere positie heeft dan in de eigen gemeente. De controle- en sturings-mogelijkheden van de raad betrekken we daarom ook in dit onderzoek.

Vraagstelling

Zoals we in de onderzoeksopzet (ingekomen stuk raadsvergadering 21-4-2016) al hebben gemeld, richten we ons vooral op de volgende vragen:

- *Hoe ontwikkelt de exploitatie zich tot dusver en welke mogelijke risico's loopt Bergeijk daarbij?*
- *In hoeverre voldoet de GR KBP aan de beoogde doelstelling, nu of op termijn?*
- *Hoe wordt het KBP door het Bergeijkse bedrijfsleven gewaardeerd?*
- *Kunnen B&W en Raad van Bergeijk tevreden zijn met hun sturende en controlerende rol in deze GR?*

Uitvoering

Dit heeft geleid tot de volgende opzet van het onderzoek:

1. Voorbereidend gesprek met gemeentesecretaris en beleidsambtenaren op 3-3-2016
2. Inventarisatie relevante beleidsstukken, toegestuurd door bedrijvencontactfunctionaris
3. Nadere formulering vraagstelling en onderzoeksmethode
4. Interviews met
 - directie- en bestuursleden KBP
 - voorzitters Platform Ondernemend Bergeijk en Kempisch Ondernemersplatform
 - enkele raadsleden
 - afrondend met portefeuillehouder Hr. M. Kuijken
5. Analyse exploitatie en mogelijke risico's
6. Rol B&W en Raad in dit samenwerkingsverband
7. Formuleren van conclusies en aanbevelingen

In de loop van het onderzoek vonden we het zinvol om nog enkele andere betrokkenen te bevragen: het volledige overzicht staat in Bijlage 2.

Leeswijzer

De stand van zaken m.b.t. het KBP en onze analyse daarvan staan beschreven in de Hoofdstukken 2, 3 en 4. Hoofdstuk 5 beschrijft het beeld dat ondernemers ervan hebben, zoals we ons dat gevormd hebben uit enkele interviews. Hoofdstuk 6 gaat in op de rol van de raad. Onze conclusies staan in Hoofdstuk 7, de aanbevelingen in Hoofdstuk 8. Het rapport sluit op de gebruikelijke wijze af met de bestuurlijke reactie in Hoofdstuk 9.

2. GR KBP in grote lijnen

In 2006 zijn Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden een GR overeengekomen met als doel “het ontwikkelen en realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar bedrijvenpark gelegen binnen het rechtsgebied, binnen de door het bevoegd gezag te stellen ruimtelijke en andere publiekrechtelijke randvoorwaarden, en met inachtneming van de nader te formuleren sectorale doelstellingen en uitgangspunten”.

De achterliggende motivatie was het behouden van werkgelegenheid door ruimte te scheppen voor grotere bedrijven uit de regio. “Behoud van werkgelegenheid en dus ‘bevorderen van de leefbaarheid in de Kempen’, is de hoofddoelstelling voor de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark”, zo valt in elk Jaarverslag te lezen. Het oogmerk was dus niet om winst te maken, maar de frase dat het “uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar” moest zijn duidt er op dat de deelnemende gemeenten er ook niet op toe willen leggen.

De looptijd van de GR, die bij de start op 10 jaar was gesteld, is recent verlengd tot 1-1-2024 (tenzij eerder 90% van de grond is uitgegeven). Bedrijven moeten vallen in milieucategorie 3.1-4.2 en tenminste 0,5 ha afnemen. Voor bedrijven buiten de regio is maximaal 10 ha beschikbaar (dat was 0 ha tot de herijking van het uitgiftebeleid in 2012). De uiteindelijke winst of verlies van het KBP komt voor 25% op resp. voor rekening van elk van de vier deelnemende gemeenten.

In 2011 is het hele plangebied met een omvang van 175 ha in eigendom verworven (op het z.g. vrieshuisje na). Daarvan is 69 ha uitgeefbare industriegrond, de rest is bestemd voor infrastructuur, de omringende ecozone en het Woonbos (kavels voor vrijstaande woningen aan de rand van Hapert). Daartoe is voor €75 miljoen geleend bij de BNG, een bedrag dat in de loop van de tijd door de verkoop van kavels afgelost moet worden.

Het bestemmingsplan KBP uit 2008 is in 2011 gedeeltelijk herzien en door een uitspraak van de RvS in februari 2013 onherroepelijk geworden. In 2011 is de aansluiting op de A67 tot stand gekomen en is met de uitgifte van bouwgrond gestart. In 2012 werd voor 16 ha verkocht, vooral t.b.v. het Kempisch Logistiek Centrum (Transportbedrijven Van der Heyden, Van Dingenen en Daris). Daarmee kende het KBP ondanks de economische crisis een soort vliegende start, gestimuleerd door een eenmalige korting van 10% op de kavelprijs. Het aanvankelijk ingeschatte uitgiftetempo (80% is medio 2018 verkocht) zal - mede door diezelfde crisis - niet gehaald worden: medio 2016 is circa 50% verkocht of gereserveerd.

Maar dan heb je ook wat!

De uitgifteprijs is €195/m² voor kavels langs de centrale Provincialeweg en €165/m² voor de overige kavels. Afgezien van de eenmalige openingskorting zijn dit vaste prijzen, die in de loop van de jaren niet zijn aangepast. De directie heeft het voornemen om dat in de toekomst ook niet te doen.

Bedrijven op het KBP zijn verplicht deel te nemen aan het parkmanagement. Dit wordt ondergebracht in een aparte stichting, die in de loop van dit jaar opgericht zal worden; het bestuur daarvan zou inmiddels geformeerd zijn.

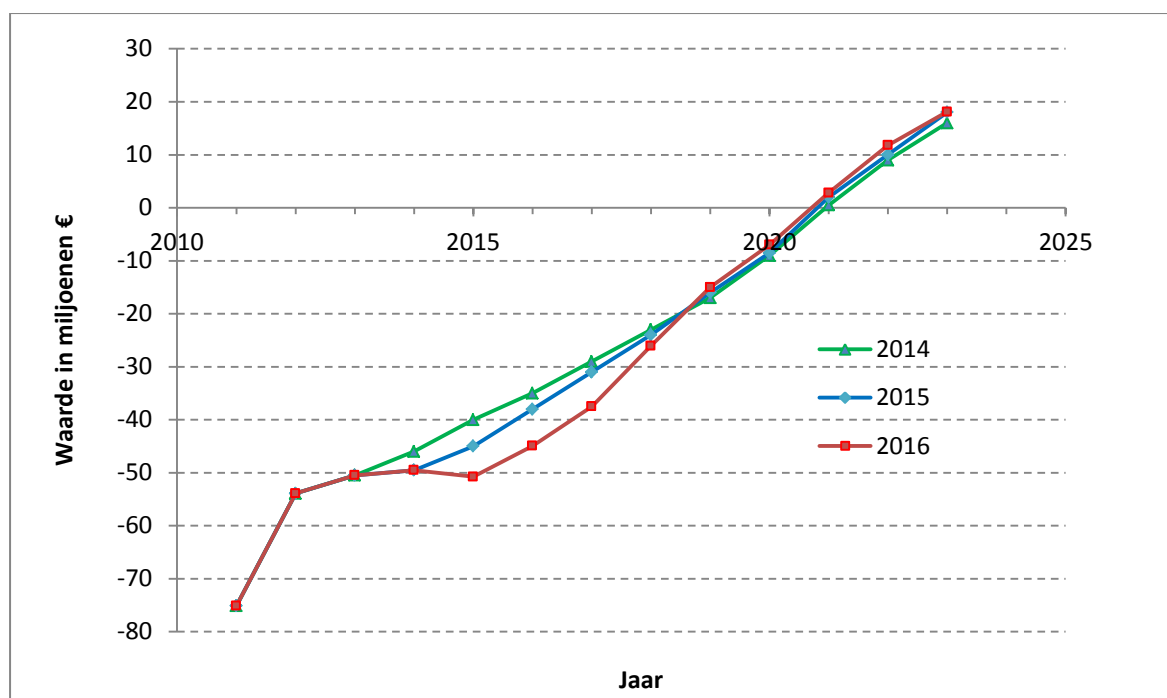
Het KBP is voorzien van een glasvezelnet, waarvan het de bedoeling is dat het beheerd zal worden door de nog op te richten stichting Kempen Fiber Exchange (KFX). Er is sinds 2013 camerabewaking vanaf 6 palen, waarbij wordt samengewerkt met OBGB (Ondernemersvereniging Bedrijventerreinen Gemeente Bladel) en ISK (Inkoop-samenwerking de Kempen). En verder gebruikt de marechaussee een strip langs

de A67 op het KBP voor mobiele controles van passerende (vracht)wagens. Als het betreffende kavel verkocht wordt, moet daarvoor een andere plek gevonden worden. Het KBP heeft er wel enig voordeel van, omdat de marechaussee tussendoor ook surveillancerondjes over het KBP rijdt. Er wordt nog gewerkt aan een z.g. facility point bij het transportcluster: vergaderruimte annex truckersrestaurant. Een potentiële horecaondernemer aarzelt nog over de exploitatie.

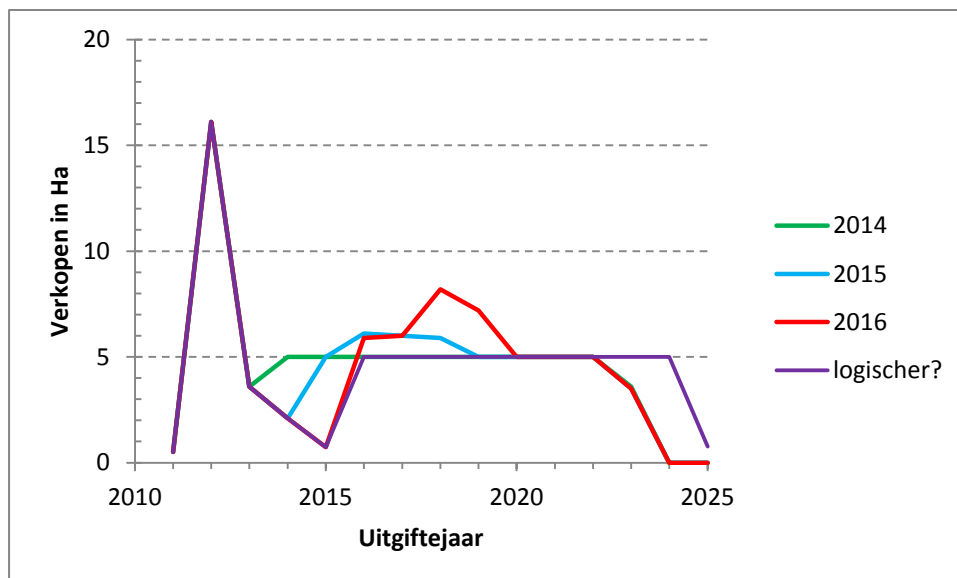
3. Stand van zaken: financieel

Jaarlijks brengt het KBP een update uit van de ontwikkelingen via een memo Herziening Grondexploitatie. De meest recente is van 1-4-2016. Deze memo's geven een goed beeld van de recente verkopen en het verwachte verloop van de exploitatie bij verschillende scenario's van het tempo van gronduitgifte: 7 ha/jr, 5 ha/jr, 3 ha/jr en in het laatste memo ook 2 ha/jr. Voor elk scenario wordt het break-evenpoint en de eindwaarde (winstverwachting) berekend.

Het standaard scenario, dat als basis voor de begrotingen wordt gebruikt, gaat uit van een gemiddelde uitgifte van 5 ha/jr. (Op zich reëel: tussen 2011 en 2015 is gemiddeld jaarlijks 4,6 ha verkocht.) Als de bij dit scenario behorende grafieken uit de opeenvolgende memo's op elkaar geprojecteerd worden, ontstaat het volgende plaatje.



Dankzij een vliegende start (10% openingskorting) is in 2012 16 ha verkocht, wat terug te zien is aan de steile klim in het begin. Daarna is in geen enkel jaar het target van 5 ha gehaald, reden waarom in opeenvolgende jaren de curve steeds verder achterblijft t.o.v. een constant stijgende lijn. Toch vallen de lijnen vanaf 2019 vrijwel over elkaar en stijgt de eindwaarde zelfs licht. Daarvoor zijn twee oorzaken. De eerste is dat van de opgelopen achterstand in verkopen verondersteld wordt dat deze ingehaald wordt in de volgende jaren (z.g. 'restant taakstelling'). Die taakstelling wordt dus elk opvolgend jaar dat er minder dan 5 ha uitgegeven is groter:



Voor de andere scenario's is een vergelijkbaar plaatje te maken, zij het dat bij de aanname van 2 ha/jr geen inhaalslag verondersteld wordt.

De tweede oorzaak van een onveranderd positieve winstverwachting is de lage rente. De waarde in miljoenen euro's uit het eerste plaatje komt overeen met de omvang van de leningenportefeuille van het KBP. Daarover moet rente betaald worden. Men ging aanvankelijk uit van een percentage van 5%, in 2011 bijgesteld naar 4 % en sinds 2015 is dat verder verlaagd naar 3,3%. Maar de GR KBP wordt als betrouwbare overheid beschouwd en leent in werkelijkheid dus veel voordeliger. Het KBP heeft momenteel een leningenportefeuille van in totaal €51M (Jaarrekening 2015, p.22 of eerste plaatje). Daarover is in 2015 een rente betaald van €423.000 (Jaarverslag 2015, p.11), wat neerkomt op een rentepercentage van 0,8%. Zou er met 3,3% rente rekening gehouden moeten worden, dan was de rentelast in 2015 €1,7 miljoen geweest (zoals ook aanvankelijk was begroot). Anders gezegd: zolang de rente zo laag blijft, doet vertraging in de uitgifte van kavels nauwelijks pijn. Dat zou heel anders zijn als de rente werkelijk 3,3% was geweest, zoals uit het recente Memo blijkt:

nog te betalen rente bij 3,3%:

bij 7ha/jr: €2,8 miljoen tot 2018 (break even)

bij 5ha/jr: €4,7 miljoen tot 2021

bij 3ha/jr: €10,4 miljoen tot 2026

bij 2ha/jr: €19,0 miljoen tot 2036

Hogere verkopen leiden tot snellere aflossing van de leningen, waardoor het break-evenpoint eerder wordt bereikt en er geen noodzaak tot financiering meer is.

Het doorrekenen van verschillende scenario's, zoals in de jaarlijkse Memo's gepresenteerd, gunt raadsleden een snelle blik op de ontwikkelingen en risico's van het KBP. De indicatieve waarde daarvan is groter naarmate de scenario's realistischer zijn. Daar zijn - gezien bovenstaande - twee kanttekeningen bij te maken.

1. Een taakstellende inhaalslag in de grondverkopen is alleen haalbaar in tijden dat de kopers in de rij staan. Bovendien veronderstelt dit dat het bestuur in hoge mate invloed heeft op het halen van de taakstelling. Omdat geen van beide het geval is, zullen raadsleden beter bediend worden met scenario's, waarin geen inhaalslagen verondersteld worden. Maar misschien weet het

bestuur méér dan het in het Memo kwijt wil: er kunnen transacties afgesproken zijn of in de pijplijn zitten, die op afzienbare termijn tot concrete gronduitgifte zullen leiden. De paarse vakken op de plankaart (Bijlage 3) zijn samen 9,7 ha groot: als deze reserveringen in 2016 uitgegeven en afgerekend worden (niet de datum van de koopovereenkomst maar die van het notarieel transport is bepalend voor het jaar van uitgifte), dan is de achterstand van de drie voorafgaande jaren weer grotendeels ingelopen. De leningenportefeuille wordt dan ook fors kleiner, de rentekosten lager (en er wordt weer voldaan aan de kasgeldlimiet: zie hierna). Uit de Jaarrekening over 2016 zal blijken of het KBP de opgaande lijn weer te pakken heeft. Hoe dan ook: raadsleden hebben meer houvast aan scenario's, waarin opgelopen achterstanden als vaststaand feit geaccepteerd worden en waarin de exploitatie dus zonder inhaalslagen naar de toekomst geëxtrapoleerd wordt.

2. De rentestand is een van buiten komend onheil, of in het geval van het KBP: een van boven komende zegen, waar het bestuur totaal geen invloed op heeft. Voor de eindwaarde en het break-evenpoint is het veel reëler om (ook) scenario's door te rekenen met een rente, die het gemiddelde percentage van de huidige leningenportefeuille dicht benadert. Uiteraard is het maar de vraag of de rente de komende 5 tot 10 jaar op het historisch lage niveau van dit moment zal blijven. Maar op dezelfde termijn geldt dit ook voor het bereiken van een rentestand van 3 of 4%. Aangezien er jaarlijks een Memo uitkomt met een update van de scenarioberekeningen, kan zo'n extra sommetje nauwelijks verkeerde verwachtingen scheppen.

Detail: de kasgeldlimiet

We vinden het nodig om hier een opmerking te maken over de z.g. kasgeldlimiet (KGL). Deze term komt uit de Wet FIDO (Financiering Decentrale Overheden) en houdt in dat de gemiddelde netto vlottende schuld (d.w.z. met een looptijd minder dan 1 jaar) van gemeenten en gemeenschappelijke regelingen niet méér mag bedragen dan 8,2% van het totaal van de jaarbegroting. De achtergrond hiervan is dat de wetgever zo beoogt de lagere overheden te behoeden voor de risico's van een plotselinge sterke verandering van de rente. Deze limiet is ook opgenomen in het Treasurystatuut van de GR KBP: volgens Art. 4, lid 1 en Art. 13, lid 2 mag de KGL maar drie achtereenvolgende kwartalen overschreden worden. In de Jaarrekening 2015 staat op p.17 dat de KGL alle vier kwartalen fors is overschreden. Dat was het laatste kwartaal van 2014 ook al het geval en de eerste twee van 2016 waarschijnlijk ook. Onderaan die bladzijde staat dat binnenkort weer aan die limiet voldaan zal worden als er gronden worden verkocht. Ook de accountant is dat opgevallen. In het rapport over de Jaarrekening 2015 staat op p.10 dat deze overschrijding als een formele fout in het kader van de rechtmatigheid beschouwd wordt, welke echter geen impact heeft op het oordeel in de controleverklaring. Het dagelijks bestuur wordt wel geadviseerd toe te zien op naleving van de normen.

Het is begrijpelijk dat men - ter voorkoming van hogere rentelasten - liever geen grote lening voor meerdere jaren wil afsluiten als men verwacht binnenkort miljoenen te ontvangen uit grondverkoop. Kennelijk was die verwachting er begin 2015, maar zijn de grondtransacties vertraagd, waardoor de KGL voor langere tijd dan voorzien overschreden is. Als men dat ziet aankomen moet dat gemeld worden aan de Toezichthouder i.c. de Provincie. Men kan eventueel om tijdelijke verruiming van de KGL vragen, zoals dat eerder ook is gebeurd. In het Jaarverslag 2011 (p.19) staat te lezen dat de KGL in overleg met de Provincie Noord-Brabant verhoogd is naar 40% en in de Begroting 2014 staat op p.16 dat met de toezichthouder is overeengekomen dat ook van 2012 t/m 2014 40% als KGL toegestaan is. Maar kennelijk is die voor 2015 en later weer terug gezet naar de standaard 8,2%.

Uit navraag bij de controller van het KBP en de beleidsmedewerker, die bij de Provincie belast is met het financieel toezicht op de GR KBP, komt het volgende beeld naar voren. Omdat het KBP een GR is, die feitelijk maar één activiteit kent (het aan- en verkopen van grond), was er in het verleden begrip bij de Provincie voor de bijzondere situatie en daarmee de bereidheid om een ruimere KGL toe te staan. Maar nadat door de recente crisis veel gemeenten in problemen zijn gekomen met hun grondexploitaties, wil de Provincie geen ruimere limiet meer toestaan. Mogelijk gaf de welwillende opstelling van de Provincie in het verleden de directie van het KBP onbewust de indruk, dat men op het provinciehuis geen onoverkomelijke problemen zou hebben met het overschrijden van de KGL. Men heeft in elk geval de overschrijdingen van de KGL niet bij de Toezichthouder gemeld en er is ook geen verruiming aangevraagd (welke overigens geweigerd zou zijn).

Wat is de rol van de Toezichthouder? De GR moet de jaarrekening incl. accountantsverklaring van het afgelopen jaar vóór 15 juli naar de provincie opsturen, de begroting van het komend jaar vóór 1 augustus (conform GR KBP art.29 en 30). Aan de hand daarvan wordt vooral gekeken of de deelnemende gemeenten hun afgesproken bijdragen ook opgenomen hebben in hun eigen begrotingen. Op het moment van ons contact waren deze stukken nog niet door de Toezichthouder gezien. Als de KGL meerdere periodes overschreden wordt en dit bovendien niet gemeld wordt, dan volgt een waarschuwing van de Provincie om daar direct wat aan te doen, verwijzend naar de Wet FIDO. Het heeft de gesproken beleidsmedewerker wel verbaasd dat de overschrijdingen van de KGL niet op z'n minst gemeld zijn en dat het DB niet heeft ingegrepen. Bovendien kan momenteel tegen zulke lage rente langlopend geleend worden (1 jaar + 1 dag is al langlopend), dat de extra rentelasten nauwelijks een reden kunnen zijn om zich niet aan de regels te houden.

4. Stand van zaken: kavelverkoop

De kaart in Bijlage 3 geeft een beeld van de actuele situatie. Momenteel (juli 2016) zijn 31 ha van de 69 ha verkocht, ofwel 45%. De paarse reserveringen op deze kaart beslaan bij elkaar nog zo'n 10 ha.

Daarvan is de verwachting dat 5 ha tot 7 ha ook daadwerkelijk in 2016 in eigendom overgedragen zal worden, waarmee ruim 50% verkocht zal zijn. De verdeling van de bedrijven op het KBP over de vier deelnemende gemeenten is weergegeven in onderstaande tabel.

Verkochte hectares per bedrijf naar herkomst

	Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-DM	Elders
ATD Machinery			0,7		
Cotax Transport				1,1	
Diffutherm	4,0				
FittinQ					1,4
KLC Daris	3,4				
KLC vd Heyden		6,8			
Kuypers Kunststof				0,8	
Moeskops Grafisch		1,2			
Pantex			0,5		
Squall		0,5			
Staalmarkt					0,6
Swabo Metaalbewerking		0,9			
VDL Fibertech					5,2
Van Dingenen		2,5			
Willems Machinebouw		1,3			
Totaal: 31 ha	7,4	13,3	1,2	1,9	7,2
Verdeling in %	24%	43%	4%	6%	23%

Bijzonderheden

Moeskops

Het KBP heeft in 2007 ca. 40 ha aangekocht van Moeskop's Bouwbedrijf (MBB). Daarbij is overeen gekomen dat MBB het recht heeft om 17 ha grond terug te kopen. Deze constructie biedt beide partijen vrijheid: bij de verkaveling hoeft geen rekening gehouden te worden met het oorspronkelijke gebied van MBB, terwijl MBB later bij het terugkopen daaraan ook niet gebonden is. Tot eind 2015 is van die 17 ha 0,5 ha afgenomen door MBB. Volgens de Directie valt de aankoop van 1,2 ha door Moeskops Grafisch Afwerkingsbedrijf buiten deze afspraak. Het terugkooprecht van MBB is niet onbeperkt geldig: als het terrein vol raakt, hoeft er niet op door Moeskops aangeleverde kandidaten gewacht te worden. Er ligt dus geen verplichting voor MBB om grond af te nemen, maar het heeft er wel enig belang bij aangezien het in de rede ligt dat MBB de bouwer zal zijn van de betreffende bedrijfs-gebouwen. Omdat het geen afnameplicht betreft, wordt deze afspraak in de scenarioberekeningen niet meegenomen.

VDL

Momenteel bouwt VDL op een kavel van 5,2 ha t.b.v. zijn bedrijfsonderdeel Fibertech Industries. VDL heeft een optie op het aangrenzend perceel van 3,5 ha, die hij uiterlijk moeten lichten als 80% van de grond op het KBP is uitgegeven. Uit het gesprek met de directie maken we op dat VDL dit als een

reservering beschouwt, hoewel het feitelijk een optie is. Gezien zijn roots gaat men er van uit dat VDL wel tot aankoop zal overgaan.

Maximaal 10 ha voor bedrijven van buiten De Kempen

In de Herijking van het Uitgiftebeleid (16-04-2012) is het areaal, dat voor bedrijven van elders beschikbaar is, gesteld op maximaal 10 ha. Tot dan toe was alles exclusief voor bedrijven uit de deelnemende gemeente gereserveerd. Na de gesprekken met DB-leden schatten we in dat men zich - naarmate de jaren verstrijken - soepeler t.a.v. dat maximum zal opstellen. Er zou ook belangstelling 'van buiten' voor zijn voor grote kavels, o.a. van logistieke bedrijven, wat gezien de ideale ligging van het KBP begrijpelijk is.

Landbouwgrond en vrieshuisje

Het KBP heeft momenteel nog een piepklein stukje grond niet in bezit, anderzijds is het tijdelijk eigenaar van een groot landbouwareaal dat buiten het bedrijventerrein ligt. Dat heeft allebei te maken met het completeren van de omringende ecozone.

Eind 2015 is 16,5 ha landbouwgrond gekocht aan de Ganzestraat/Rotten voor €1.241.000. Deze transactie is het gevolg van de verplaatsing van een varkenshouderij, waartoe in 2010 besloten werd om een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan KBP te stoppen. In afwachting van de vergunningen voor de herstart van zijn bedrijf elders in Bladel, mag de eigenaar de grond blijven gebruiken. Hij heeft het recht deze weer terug te kopen. Mocht hij van dat recht geen gebruik maken, dan wordt de grond aan derden verkocht. Omdat het een groot, aaneengesloten agrarisch gebied betreft, is de verwachting dat daar altijd wel vraag naar zal zijn.

Vanaf 2013 figureert het voormalig vrieshuisje aan de Ganzestraat 33 in de opeenvolgende Jaarverslagen. Dit perceeltje van 91m² is enkel nodig voor het afronden van de ecozone. De kans op minnelijke aankoop is een paar jaar geleden vervlogen toen het vrieshuisje is gekocht door een inwoner, die in onmin leeft met de gemeente ('met onwillige honden ...'). Gezien de zeer beperkte omvang is er geen overtuigende reden om tot onteigening over te gaan: de ecozone kan ook prima zonder dit object afgerond worden.

Woonbos

Aan de noordkant van het KBP is het z.g. Woonbos geprojecteerd. Tegen de dorpskern van Hapert zijn daar in aanvang 15 bouw kavels voorzien van 750 – 1400m². Er zijn nog geen kavels verkocht, de verkoop is wel gestart na enige aanpassing van het plan. Zo geldt de aanvankelijke grondprijs van €325/m² sinds eind 2014 alleen nog voor de eerste 500m², het meerdere kost de helft daarvan. Ook worden kavels verkleind en vermeerderd tot 22 en zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden gewijzigd (architect maakt homogeen ontwerp, dat de kopers nader kunnen invullen). Gehoopt wordt dat de woningmarkt voor dit hogere segment komende jaren ook aantrekt. Op een informatieavond waren ca. 35 aanwezigen, waarvan er 20 concrete belangstelling hebben getoond. Dit projectonderdeel moet zo'n €3 miljoen opbrengen. De brochure ziet er in elk geval fraai uit.

5. Wat vinden ondernemers er van?

Om een indruk te krijgen van hoe ondernemers tegen het KBP aankijken, hebben we interviews gehouden met de heren Vereijken (voorzitter van het Platform Ondernemend Bergeijk), Van Gool (voorzitter van het Kempisch Ondernemers Platform) en Werst (directeur Diffutherm, tevens bestuurslid bij het KOP). Hoewel beperkt in aantal hopen we zo toch een goede doorsnee van betrokken ondernemers gesproken te hebben. Wat vooral opvalt is dat ze allemaal zeer over het KBP te spreken zijn en daarmee ook over de inspanningen van de samenwerkende gemeentebesturen. De locatie van het KBP (bereikbaarheid!) en de inmiddels gerealiseerde voorzieningen worden geprezen. Dat weegt op tegen de relatief hoge grondprijzen. In 2009 heeft de directie van het KBP overwogen om de ontwikkeling van het bedrijvenpark tijdelijk stil te leggen i.v.m. de uitgebroken economische crisis, maar het KOP heeft er toen op aangedrongen om met volle kracht door te zetten. Het kostte gelukkig niet veel inspanning om DB en directie er toen van te overtuigen dat zulk cyclisch handelen niet verstandig zou zijn.

Men is tevreden over de contacten met het KBP, die informeel van aard zijn en meestal via de directie (uitgifte) of de gemeente Bladel (bestuurlijke zaken) lopen. Het POB wordt goed geïnformeerd door de bedrijvencontactfunctionaris van de gemeente Bergeijk.

Men kent geen ondernemingen uit De Kempen, die momenteel plannen hebben om zich op het KBP te vestigen. Vencomatic zou prima op het KBP gepast hebben, maar er is begrip voor de hervestiging in Eersel. Ook Wilvo Metaalbewerking zou een goede kandidaat zijn voor het KBP, maar bekend is dat dit bedrijf niet weg wil uit Bergeijk. Verder weet men dat de bereikbaarheid van de Bergeijkse bedrijventerreinen een probleem vormt voor enkele van de aldaar gevestigde ondernemingen. De KBP-eis van minimale kavelgrootte van 0,5 ha is dan weer een grote drempel. De ondernemers zijn het met het DB eens dat aan die eis vastgehouden moet worden, al zou daarop een uitzondering gemaakt kunnen worden indien de bereikbaarheid voor een bedrijf van levensbelang is. Aan de maximale grens van 10 ha ten behoeve van bedrijven buiten de regio wil men niet strak vasthouden, omdat dit extra werkgelegenheid naar De Kempen zal brengen. Voorwaarde is dan wel dat lokale bedrijven daardoor niet klem komen te zitten. Men denkt niet dat het KBP verder nog een meerwaarde heeft voor de lokale bedrijven in de vier gemeenten. De beschikbaarheid aan (kleinere) bedrijfsterreinen binnen de gemeenten neemt af, maar in deze schaarste kan het KBP niet voorzien. Anderzijds: in Bergeijk is het terrein van Diffutherm aan Waterlaat nog steeds beschikbaar, nadat de herontwikkeling daarvan eerder door een faillissement is afgeketst.

De ondernemers vinden dat het KBP goed aan de weg timmert wat PR betreft. Men verwijst naar de herhaalde deelname aan de Dutch Technology Week (DTW). Eind mei heeft op het KBP een grote tent gestaan, waarin naar schatting 4000 bezoekers zijn verwelkomd (waaronder veel scholieren). Er waren 300 deelnemers aan het congres, waarbij de voorzitter van het KOP de rol van dagvoorzitter vervulde en Peter Wennink (CEO van ASML) gastspreker was.

Men vindt het alleszins terecht dat het KBP zich profileert als Poort tot Brainport en dat niet louter vanwege de ligging. Waar Brainport de focus legt op hightech, kunnen De Kempen beschouwd worden als centrum van de toeleverende maakindustrie. Daar mag Brainport zich wel wat meer bewust van zijn, zo is het gevoel. Het KBP kan een rol spelen in het verstevigen van deze relatie met Brainport. Het is opmerkelijk dat zowel binnen het KOP als het DB ideeën leven over hoe dat zou kunnen. Het beoogde

facility point zou meer moeten zijn dan een combinatie van vergaderfaciliteit en truckersrestaurant. Gedacht wordt aan een kennisinstituut ter ondersteuning van het MKB op gebied van bijv. fijnmechanica, print+build of 3D-printing, dat ten doel heeft via kennisverdieping de toegevoegde waarde van de maakindustrie in de keten van toeleveranciers te vergroten. Dat kan gecombineerd worden met een bedrijfsverzamelgebouw (voor bedrijven waarvoor de limiet van 0,5 ha te hoog is), kantoor- en trainingsfaciliteiten of zelfs met een nevenvestiging van het Summa-college (veel studenten reizen dagelijks vanuit De Kempen naar Eindhoven). De voorzitter van het DB ziet hierin een ambassadeursrol weggelegd voor het KBP richting Brainport. Toekomstdroom? Het getuigt in elk geval van een ambitieuze ondernemingsgeest.

6. Rol en positie van B&W en de Raad

B&W zijn vertegenwoordigd in het bestuur van de GR KBP door de wethouders M. Kuijken (lid DB) en T. van Hulsel (lid AB). In 2015 heeft het DB 6 keer vergaderd, het AB 2 keer. Het bestuur neemt alle belangrijke besluiten; de vergaderstukken worden voorbereid door de directie.

De rol van de gemeenteraden in een GR is in de WGR vastgelegd. Zij beslissen over de oprichting, wijziging en opheffing van de GR en stellen het takenpakket en de bevoegdheden vast. Voor het Algemeen Bestuur (AB) wijzen zij hun vertegenwoordigers aan. Die hebben een informatie- en verantwoordingsplicht aan hun gemeenteraad. De gemeenteraden worden via het toezenden van de begroting vooraf en de jaarrekening achteraf over de uitvoering van taken geïnformeerd. Ze kunnen hun zienswijze geven op de (ontwerp-)begroting bij het AB en zo nodig bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten. Nu de GR KBP eind 2015 door de gemeenteraden is verlengd, richt hun rol zich vooral op die van volger/controleur. Zo wordt het ook in de Bergeijkse Programmabegroting 2016 (p.61) onder concrete actie benoemd: 'volgen uitgifte kavels'. Het KBP wordt daarin wel genoemd als verbonden partij (p.134), maar komt niet voor in de risicoparagraaf.

In artikel 29 van de GR is bepaald dat het DB vóór 1 april de begroting aan de raden toezendt. De gemeenteraden kunnen binnen 8 weken hun zienswijze op de begroting geven. Het AB stelt de jaarrekening vóór 1 juli vast en meldt dat aan de gemeenteraden (Art.30).

De raadsleden worden door het jaar heen vrij uitgebreid geïnformeerd door bestuur en directie van het KBP:

Maart	Begroting
Maart	Jaarrekening en Jaarverslag
Voorjaar	Memo Herziening Grondexploitatie
September	Informatieavond voor raadsleden
Najaar	Tussentijdse Rapportage

In de Jaarrekening met Jaarverslag worden de verkooptransacties gespecificeerd. Uit de balans kan een indruk verkregen worden van het verloop van de schuldpositie en de verdeling over lang- en kortlopende leningen (vaste en vlottende schulden). De opeenvolgende Memo's over de grondexploitatie schetsen aan de hand van scenario's met verschillende tempo's van grondverkoop wanneer het break-evenpoint bereikt wordt en wat de te verwachten eindwaarde is. Verder is er nog beleid geformuleerd in de notities Uitgifte- en selectiebeleid (20-07-2009) en Herijking Uitgiftebeleid (04-04-2012).

De informatieavonden voor raadsleden worden vooral door Bergeijkse raadsleden goed bezocht, zo is de directeur opgevallen. Daarnaast hebben de raadsleden altijd nog de mogelijkheid om hun collegeleden uit DB en AB vragen te stellen in reguliere commissie- of raadsvergaderingen.

De raadsleden, die we daarnaar gevraagd hebben, geven er blijk van dat ze ruim voldoende op de hoogte worden gehouden. De doelstelling van het KBP – behoud van werkgelegenheid in de regio – wordt breed gedeeld. Men houdt vertrouwen in de voltooiing van het KBP, al maakt men zich wel zorgen over de ontwikkeling van het Woonbos.

7. Conclusies

1. Actuele situatie en ontwikkeling

Hoe het uiteindelijke exploitatieresultaat van de GR KBP ook zal uitvallen: in 2006 hebben de Colleges en Raden van de vier deelnemende gemeenten een visionair besluit genomen. Ondanks de economische crisis is het hoofddoel - behoud van werkgelegenheid in De Kempen - nog steeds bereikbaar en voor een aanzienlijk deel ook al bereikt. We hebben kunnen vaststellen dat bestuurders en ondernemers er nog steeds enthousiast over zijn. En terecht: er ligt nu een goed geoutilleerd park op een prima locatie. Ter illustratie: volgens Elsevier Weekblad is Bladel in 2016 gestegen naar plek 8 op de Elsevier-ranglijst van sterkste economische gemeenten van Nederland (in 2014 plek 15, in 2013 plek 10). Volgens het weekblad is dat mede te danken aan de toplocatie Kempisch Bedrijvenpark.

De kavelverkoop stemmen tot tevredenheid: ondanks de recente crisis is ongeveer de helft van de uitgifbare grond verkocht, als de reserveringen meegerekend worden. Wel nadert het KBP nu een cruciale fase: als het omzetten van opties in transacties dit jaar opnieuw vertraging oploopt, zal de exploitatieplanning aangepast moeten worden. Niettemin kan Bergeijk nu al tevreden zijn, gezien de verhuizing van Diffutherm en Daris naar het KBP.

Het KBP timmert qua PR behoorlijk aan de weg. Als voorbeeld verwijzen we naar de deelname aan de DTW (Dutch Technology Week) eind mei, waarbij in de grote tent op het terrein naar schatting 4000 bezoekers verwelkomd werden. We constateren wel dat de vertegenwoordigers van de ondernemers, die we geïnterviewd hebben, nauwelijks nog verwachten dat zich bedrijven uit de vier gemeenten zullen vestigen, terwijl het DB dat nog wel ziet gebeuren. Vanuit Bergeijk zouden twee bedrijven concrete belangstelling hebben. We voorzien dat aan de bovengrens van 10 ha, beschikbaar voor vestiging van bedrijven van buiten de regio, niet strak vastgehouden zal worden.

De positionering van het KBP als Poort tot Brainport lijkt heel toepasselijk, gezien de gunstige ligging (transportcluster) en de rol van de toeleverende maakindustrie in De Kempen aan de high-tech bedrijven van Brainport. Binnen het DB beseft men dat dit nog wel om een extra impuls vraagt: over de vorm wordt gebrainstormd. Verder waakt het DB ook over het imago als hoogwaardig bedrijvenpark. Hoeveel meer logistieke bedrijven passen daar nog in? Onder welke voorwaarden zou er ook plaats zijn voor een mestverwerkingsbedrijf op het KBP? Vestiging van deze laatste zou prima passen in het provinciaal beleid.

2. Informatieverstrekking aan de raden

De gemeenteraden worden - verdeeld over het jaar - ruim en goed geïnformeerd. Met name de Memo's (herziening) Grondexploitatie en de daarop gebaseerde informatieavonden voor raadsleden verschaffen een goed inzicht in de actuele situatie en het verwachte verloop van de exploitatie. Dat laatste geschiedt aan de hand van een paar scenario's met verschillende tempo's van gronduitgifte. Zoals in Hoofdstuk 3 al is bepleit, zou daar nog een scenario aan toegevoegd mogen worden: een waarbij geen inhaalslag van achtergebleven verkopen verondersteld wordt en waarbij met een marktconforme rente gerekend wordt. Zo'n extra scenario zal de raadsleden wat meer gevoel geven voor de effecten van twee belangrijke parameters op het eindresultaat en het break-evenpoint. Er moet dit jaar wel een substantiële hoeveelheid hectares verkocht worden, anders zullen de gehanteerde scenario's echt bijgesteld moeten worden.

3. Financieel beheer: puntjes op de i

Zoals in Hoofdstuk 3 is beschreven, zijn/worden de regels m.b.t de kasgeldlimiet (en de renterisico-norm) overtreden. Het langere tijd overschrijden van de kasgeldlimiet heeft het KBP weliswaar financieel voordeel opgeleverd, maar is strijdig met de bepalingen in de Wet FIDO en met die uit het eigen Treasurystatuut. Het DB had daar op moeten toezien. Op z'n minst had het gemeld moeten worden bij de Provincie als Toezichthouder, eventueel had men die om verruiming van de kasgeldlimiet kunnen verzoeken. En medio 2015 had er een nieuwe lening afgesloten moeten worden met een looptijd van (iets) langer dan één jaar. Dat dit alles is nagelaten lijkt ons niet bevorderlijk voor een goede verstandhouding met de Toezichthouder. Het roept bij ons de vraag op hoe strak het bestuur de directie aanstuurt. Uit de gevoerde gesprekken komt het beeld naar voren dat op financieel-technisch vlak de directie leidend is.

4. Ecozone

Het KBP wordt omringd door de z.g. ecozone, die het bedrijventerrein op een natuurlijke wijze inpast in zijn omgeving. Alleen van het z.g. vrieshuisje (Ganzestraat 33) is het niet gelukt om het eigendom te verwerven. Gelukkig is dat zo'n klein kavelkje, dat het feitelijk ook niet echt nodig is voor een goede voltooiing van die ecozone. Misschien komt het in de toekomst door omstandigheden alsnog beschikbaar, maar op dit moment zien wij geen noodzaak om daar moeite voor te doen.



Dat vermaledijde vrieshuisje

Ook in de ecozone ligt het Woonbos, grenzend aan de woonkern van Hapert. Een recente aanpassing van de oorspronkelijke woningbouwplannen moet de verkoop van bouwkavels vlot trekken. Dit onderdeel van het KBP houdt wel een serieus risico in ter grootte van €3 miljoen. Overigens komt het KBP überhaupt niet voor in de risicoparaagraaf van de Programmabegroting van Bergeijk.

8. Aanbevelingen

Aan de Raad

1. Het KBP is vormgegeven als rechtspersoon in een Gemeenschappelijke Regeling tussen vier gemeenten. De rol van de gemeenteraad daarin is momenteel vooral gelegen in het volgen van de ontwikkelingen rond het KBP. Daartoe is het Memo Grondexploitatie, dat het DB jaarlijks aan de gemeenteraden verstrekt, een nuttige bron van informatie. Datzelfde geldt voor de jaarlijkse informatie-avond voor raadsleden. De transparantie van de verstrekte informatie zal nog toenemen als daaraan een scenario toegevoegd wordt zonder aannahme van een inhaalslag bij de kavelverkoop, maar met toepassing van een marktconforme rente ter schatting van de eindwaarde. We bevelen de gemeenteraad aan om het DB te verzoeken voortaan zo'n extra scenario op te nemen.
2. Dring er bij het DB op aan dat men nauwkeurig toeziet op het voldoen aan de normen uit de Wet FIDO en het Treasurystatuut. En indien nodig: dat het ingrijpt als overschrijdingen van de normen dreigen.
3. Vraag aan het DB om een toekomstvisie voor het KBP te formuleren, bijv. als actualisering of uitbouw van de notitie "Uitgiftebeleid Herijking" van 16 april 2012. In die visie kunnen dan ondermeer de volgende aspecten aan de orde komen:
 - positionering/ambassade/poort,
 - kenniscentrum,
 - vestigingsvoorwaarden,
 - acquisitie,
 - ontwikkelen Woonbos.

9. Bestuurlijke reactie



Rekenkamercommissie Bergeijk
De voorzitter de heer A.E.T. Kuiper

Datum : 13 september 2016
Behandeld door : Hilde van de Ven
Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Onderwerp : reactie conceptrapport "Rapport Kempisch Bedrijvenpark: grote kavels, kleine zorgen"

Geachte heer Kuiper,

In uw mail van 8 juli 2016 bood u ons het conceptrapport aan over uw onderzoek naar het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). U heeft ons uitgenodigd om een bestuurlijke reactie te geven op de conclusies en aanbevelingen in dit rapport. Wij gaan graag in op deze uitnodiging.

Actuele situatie en ontwikkeling

Wij delen uw mening dat het KBP een goed geoutilleerd park is op een goede locatie (in de Kempen aan de A67). Het biedt datgene waar het voor ontwikkeld is: ruimte voor doorontwikkeling van bedrijven binnen de Kempen. Vanuit onze deelname in Dagelijks en Algemeen Bestuur bewaken wij mede de positionering en het imago van het KBP.

Informatieverstrekking aan de raden

Sinds enkele jaren wordt, naast de begroting, tussentijdse rapportage en jaarverslag ook een 'Memo Grondexploitatie' opgesteld en naar de raden verzonden. Met de scenario's, die hierin zijn opgenomen, wordt een goed beeld gegeven van het verloop en de verwachtingen binnen de exploitatie. U bepleit het toevoegen van een extra scenario: zonder inhaalslag in verkopen en met een marktconforme rente.

Niemand heeft een glazen bol en kan de toekomst voorspellen. De diverse scenario's proberen een beeld te geven van een mogelijk verloop van de grondexploitatie. Wij ondersteunen het toevoegen van een scenario zonder inhaalslag en van een scenario waarbij met een marktconforme rente wordt gerekend. Voor een zuiver beeld lijkt het ons goed om hiervan twee aparte scenario's te maken.

Financieel beheer

In uw rapport beschrijft u dat de regels m.b.t. de kasgeldlimiet worden overtreden. Vanuit het optimisme binnen directie en Dagelijks Bestuur van het KBP was de verwachting dat diverse verkopen op korte termijn zouden plaatsvinden. Om die reden is kortlopend gefinancierd. Wij ondersteunen uw aanbeveling om zorg te dragen voor het voldoen aan de normen uit de Wet FIDO en het Treasurystatuut.

Ecozone / woonbos

Het Kempisch Bedrijvenpark geeft naast bedrijfskavels ook woningbouwkavels uit in het Woonbos. Met name door de recessie zijn hier nog geen kavels verkocht. Wij hebben er vertrouwen in dat met een gewijzigd concept hier de verkoop wel van de grond zal komen.

Toekomstvisie

U beveelt de raad aan om een toekomstvisie voor het KBP te vragen. De afgelopen jaren hebben vooral in het teken gestaan van het bouw- en woonrijp maken van het gebied en vervolgens de verkoop van kavels en het verder op de kaart zetten van het KBP. Gezien de fase waarin het KBP zit en de ontwikkelingen in de markt, is het wellicht zinvol om het uitgiftebeleid opnieuw te evalueren. Tegelijk kan hierbij gekeken worden of de wijze van positionering en acquisitie nog actueel is. Voor het Woonbos geldt dat recent actie is ondernomen om het plan aan te passen.

Wij bedanken u voor het gedane onderzoek en voor de geformuleerde aanbevelingen. We wachten de besluitvorming in de raad over dit onderzoek met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

W.A.C.M. Wouters
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester

Bijlage 1: Geraadpleegde documenten

GR KBP Raadsvoorstel 26-6-2006

GR KPB gewijzigd 12-10-2015

Uitgifte en selectiebeleid 20-07-2009

Uitgiftebeleid Herijking 16-04-2012

Strategie verkoop kavels Woonbos DB 8-12-2014

Tussentijdse rapportage 07-10-2015

Tussentijdse rapportage 03-09-2014

Tussentijdse rapportage 26-08-2013

Tussentijdse rapportage 22-10-2012

Jaarverslag en Jaarrekening 2015 29-03-2016

Jaarverslag en Jaarrekening 2014 23-03-2015

Jaarverslag en Jaarrekening 2013 17-03-2014

Jaarverslag en Jaarrekening 2012 25-03-2013

Jaarverslag en Jaarrekening 2011 02-04-2012

Bevindingen Accountant EY Jaarrekening 2015

Bevindingen Accountant EY Jaarrekening 2014

Bevindingen Accountant EY Jaarrekening 2013

Bevindingen Accountant EY Jaarrekening 2012

Bevindingen Accountant EY Jaarrekening 2011

Begroting 2017 en meerjarenbeleid 2018-2020 DB 14-03-2016

Begroting 2016 en meerjarenbeleid 2017-2019 DB 23-03-2015

Begroting 2015 en meerjarenbeleid 2016-2018 DB 17-03-2014

Begroting 2014 en meerjarenbeleid 2015-2017 DB 25-03-2013

Begroting 2013 en meerjarenbeleid 2014-2016 DB 11-06-2012

Memo Herziening grondexploitatie 01-04-2016

Memo Herziening grondexploitatie 10-06-2015

Memo grondexploitatie 19-05-2014

Presentatie info-avond op 17-9-2015 voor raden en colleges

Brochures “KBP: Poort tot Brainport” en “Woonbos”

RKC-rapport Kempengemeenten “Grip op verbonden partijen” (24-1-2014)

RKC-rapport Bergeijk “Samenwerking Kempengemeenten” (22-9-2012)

RKC-rapport Bergeijk “Verbonden partijen” (15-6-2007)

Bijlage 2: Gehouden interviews en gesprekken

Wim Wouters Hilde van de Ven Sonja van Avendonk Ton Pulles	3-3-2016	gemeentesecretaris bedrijvencontactfunctionaris medewerkster financiën contactpersoon rkc	
Piet Tulner Guus Stappaerts	12-4-2016	directeur KBP econoom KBP	
Roland Vereijken	19-4-2016	vz Platform Ondernemend Bergeijk	(tel)
Ben van Gool	30-5-2016	vz Kempisch Ondernemers Platform	
Frank Werst	21-4-2016	directeur Diffutherm	(tel)
Raschid Karamat Ali	31-5-2016	Financieel Toezicht, BOT (provincie)	(tel)
Boy Swachten	1-6-2016	Bestuursvoorzitter GR KBP	
Juwi Liu	2-6-2016	controller KBP	(tel)
Wil Rombouts Geert Antonis Frank Smit Dorien Vervest	juni/juli 2016	raadsleden	(mail)
Mathijs Kuijken Sonja van Avendonk	30 juni 2016	Portefeuillehouder en DB-lid GR KBP medewerkster financiën	

Bijlage 3: Kaart



 Te koop à €165/m²

 Te koop à €195/m²

 Verkocht

 Optie of reservering